

臺北市政府地政處員工自行研究報告

以財產權與交易成本觀點
探討更正登記之問題與改善

姓 名：蕭佑嘉

服務機關：臺北市建成地政事務所

目 錄

壹、緒論.....	4
一、研究動機與目的.....	4
二、研究範圍.....	5
三、研究方法.....	7
貳、文獻探討.....	7
一、財產權之概念.....	7
(一) 財產權之本質.....	7
(二) 財產權與財產之區別.....	8
二、交易成本之概念.....	9
(一) 交易成本之定義.....	9
(二) 影響交易成本的因素.....	10
三、更正登記之概念.....	12
(一) 更正登記之定義.....	12
(二) 更正登記之要件.....	12
1. 須於登記完畢後.....	12
2. 須有登記錯誤或遺漏之事實.....	13
3. 須不妨害原登記之同一性.....	14
4. 須經地政機關查明核准.....	15
5. 須不影響他人之權益.....	16
參、資料分析.....	18
一、以財產權觀點分析更正登記.....	18
(一) 財產權保障之意涵.....	18

(二) 財產權保障之效果.....	21
1·財產權的制度性保障.....	21
2·財產權的個別保障.....	22
(三) 財產權保障之範圍.....	22
1·財產權的存續保障.....	22
2·財產權的價值保障.....	23
(四) 我國憲法對財產權保障之內容.....	23
二、以交易成本觀點分析更正登記.....	25
(一) 交易成本於更正登記之應用.....	25
(二) 降低交易成本之意涵.....	25
肆、主要發現.....	26
一、大法官釋字第五九八號解釋於更正登記實務	
運作上之問題.....	26
(一) 從憲法角度.....	27
(二) 從經濟效率之角度.....	28
二、有些更正並非登記錯誤或遺漏，其由登記機	
關逕行更正，有母法未明確規範之問題.....	30
三、資訊不對稱與資訊不完全的問題.....	32
四、更正登記有時間過長及作業流程繁瑣之問題.....	33
伍、建議.....	34
一、在法律方面—成立專案小組來研議修法.....	34
二、在制度方面—落實清查登記錯誤遺漏之制度.....	35
三、在時程方面—縮短更正登記之時間及簡化其	
作業流程.....	35

四、在訓練方面—加強登記人員之訓練	36
五、在心理方面—強化登記人員心理建設	37
六、在教育方面—充分對民眾宣導教育	37
陸、結論	38
參考文獻	40
附錄一：大法官會議解釋釋字第 598 號	43
附錄二：更正登記法令補充規定	45

壹、緒論

一、研究動機與目的

依 94 年 06 月 03 日大法官釋字第五九八號解釋(見附錄一)，土地登記規則第一百三十四條第二項及第三項規定¹逾越土地法第三十七條第二項之授權並牴觸土地法第六十九條規定²，與憲法第二十三條法律保留及第一百七十三條法律優位原則有違，均應自解釋公佈之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。筆者提出報告題目時土地法六十九條及土地登記規則第一百三十四條仍未修法，故當時在更正登記實務上會產生問題，若遲未通過修法，冗長的更正登記程序，不但無法依照憲法第十五條保障人民財產權，反而會增加交易成本，並進而對人民財產權造成嚴重侵害，故當時為非常值得探討之課題。如今土地登記規則業已修法完成，其中將第一百三十四條刪除³，另土地法修正後⁴賦予登記機關逕行更正登

¹ 原土地登記規則第一百三十四條：
登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。
前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。

前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。

² 原土地法第六十九條條文：
登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。

³ 中華民國 95 年 6 月 19 日內政部內授中辦地字第 0950725073 號令刪除土地登記規則第一百三十四條。

⁴ 中華民國 95 年 6 月 14 日總統華總一義字第 09500085191 號令修正公布土地法第六十九條條文：
登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明

記之權責，但仍存在一些問題，如將土地登記規則第一百三十四條刪除之理由為依據大法官釋字第五九八號解釋土地登記規則第一百三十四條第二項及第三項規定逾越土地法第三十七條第二項之授權並抵觸土地法第六十九條規定，但土地法第六十九條於修正時，又將土地登記規則第一百三十四條第二項列入其修正內容，似有缺乏修正理由及理論基礎之問題存在。又例如在錯誤及遺漏情形下才能逕行更正，但在實務上可見非因登記錯誤或遺漏而以更正登記案件辦理之情形發生或是無法源基礎。而且更正登記有時間過長及作業流程繁瑣等等問題存在，也因此更正登記亦有值得研究探討之地方。筆者不揣鄙陋，嘗試將以財產權與交易成本觀點探討更正登記之問題，並輔以法制分析，期能以財產權與交易成本觀點為修正土地法第六十九條提出其理論基礎，並提出解決更正問題之方法供未來改善參考，爰提出本報告。

二、研究範圍

土地登記⁵乃為貫徹土地政策、實施土地開發及確保人民產權等之基礎工作，亦為土地業務之重心。惟登記機關之業務事涉龐雜，作業過程中稍有不慎，難免會有登記錯誤、遺漏或虛偽之情

文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

⁵ 雖名為土地登記，實亦包括建築改良物之登記。（土地登記規則第二條）

事發生，致損害真正權利人之權益。此種情形，依現行法令規定，真正權利人應可利用回復登記、塗銷登記、更正登記或損害賠償之方法來謀求救濟，以確保自身之權益。土地登記簿所載之權利狀態與實際之權利狀態不一致所為之排除或更正，不外循以下三種方式解決（一）回復登記（二）塗銷登記（三）更正登記。依土地登記規則第一百四十四條第一項第一款及第二款所為不實之買賣移轉登記或不實之地上權登記，就登記人員或利害關係人如登記簿之原出賣人或原設定人，其聲請為更正土地登記，使其與實際權利一致，怕因該聲請將不實買賣移轉登記回復為原出賣人所有，已涉及權利登記主體之變更，有違原登記之同一性，或其聲請將不實地上權由「有」更正為「無」，雖名為更正實際為塗銷。將原登記失其存在，亦有違登記之同一性。因此上述（一）之回復登記及（二）之塗銷登記或勉強可暫稱為廣義之更正，但與（三）之更正登記乃截然不同，土地法第六十九條所定之更正係指（三）之更正登記而言⁶。本文以登記機關執行土地登記業務因登記錯誤或遺漏時，登記人員或利害關係人於登記完畢後提出之更正登記為研究範圍，並以保障財產權與降低交易成本之觀點為探討更正登記之中心。

⁶ 曾溪川，論更正登記（二），現代地政 296 期，37 頁，民國 95 年 4 月

三、研究方法

本文以「文獻回顧法」為主，就更正登記、財產權、交易成本之專書、期刊、學術論文、政府出版品等相關論述進行蒐集，以充分瞭解三者之相關理論與沿革，並經由「資料分析法」來研究分析、歸納及統整，如何藉由更正登記以保障人民財產權及降低交易成本，以作為本研究計畫之指引。

貳、文獻探討

一、財產權之概念

(一) 財產權之本質

財產權概念是建立在所有權的概念上，所有權在十八、九世紀之自由法治主義下，是指對物具有使用、收益、處分自由之排他性支配權⁷。人們對於所有權的概念源自於土地。人類在漁獵時期並無所謂土地所有權。直至農耕時代，土地成為謀生工具，才開始重視土地所有權。然而隨著時代變遷，所有權之概念始擴張至任何具有財產價值之權利，包括使用、受益處分等權利，遂將這些權利統稱為財產權。財產權之實質內涵，往往受到社會風俗、立法、規則等權限影響因此並非固定。賦予個人財產權，雖是社

⁷ 葉百修，從財產權保障觀點論公用徵收，台大法律研究所碩士論文，1-3 頁，民國 77 年 10 月。

會演化的結果，其本質乃在保障個人努力的成果，不為他人所奪。但財產權之內涵並非止於此，Fisher曾指出財產權並不是實質的物品或事項，而是一種理想的社會關係，並將財產權界定在人們保有或使用稀少財貨的關係上⁸，而由此定義可引出二項重要之意涵，其一、是人與物之間的關係；其二則為人與人之間的關係。由上述可約略了解財產權是一個抽象的概念，係指占有、使用、收益、處分物之權利。

（二）財產權與財產之區別

「財產」的概念乃先法律、先國家而存在的概念，係個人主觀上一切具有價值的權利客體之總稱。是故，財產之內容及範圍乃超越法律之界限，且未必取決於有無交易價值，客觀上毫無價值或不屬於法律應予保障之有體物、無體物或權利，如舊情人的頭髮，實際上可能無任何用途，但對收藏者而，主觀上可能與古董等同珍貴，仍應視之為財產的一種⁹。

「財產權」之概念，雖然在各國憲法中並未給予明確定義，惟舉凡權利人已經取得具體主觀之法律地位，都屬於憲法上財產

⁸ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，64頁，詹氏書局，92年9月。

⁹ 吳庚，憲法的解釋與適用，242-243頁，92年4月。

權的概念¹⁰。簡言之，若將「財產」視為可變動的概念，則在特定的時點，立法上就該時點界定一切屬於財富者即為「財產權」¹¹。「財產權」係乃人民得以主張其「財產」上利益之法律上之力，國家機關不得加以侵害之權利。固然「財產」係乃先法律、先國家而存在之概念，惟若無相關法律予以規範定義，似無法發揮財產之「實益」。現代社會各種財產權利不論有體財產或無體財產；物權、債權或智慧財產權……等，其內容及限制類皆取決於立法行為，且不同的時代各有不同之意義，然而憲法所保障的財產權利若僅侷限於現行法規，勢將減損憲法保障之用意¹²。

二、交易成本之概念

(一) 交易成本之定義

謂交易成本(Transaction Cost)，係指為了進行市場交易所必須支付的成本，包括：尋找交易對象的成本、諮詢交易項目成本、交易協商成本、草擬契約成本、契約執行成本¹³。依據寇斯定理所言：在沒有交易成本的情形下，無論財產權如何界定，資源

¹⁰ 邊泰明，區段徵收與財產權，土地經濟年刊第9期，107頁，民國87年7月。

¹¹ 楊松齡，基本權、財產權與土地徵收，人與地雜誌第165期，37頁，民國86年9月。

¹² 莊谷中，共有土地分割課徵土地增值稅適法性之探討，37-39頁，新學林出版，民國94年7月。

¹³ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，29頁，詹氏書局，92年9月。

的運用都會達到最有效率的境界¹⁴。其概念詳細的來說是指：假設交易成本為零的情形下，雙方當事人不必為彼此間糾紛所引發的談判、交涉、和解等行為支付任何成本，則自然會輕而易舉地達成協議，而協議的內容取決於誰對資源的運用最有效率，對於資源運用最有效率的人，不論法律規定將財產權賦予當事人之哪一方，必然會設法取得財產權，以使自己在該法律規範下效用達到極大，而社會之效用亦隨之極大化。而這時法律規範財產權的方式，影響的只是當事人間的所得分配¹⁵。寇斯定理強調交易成本為零時，資源會達到最適的配置，然而就現實世界而言，交易成本無所不在。因此，我們不可能將交易成本全部清除，但是就效率¹⁶而言我們可以設法去降低交易成本。

（二）影響交易成本的因素

Williamson (1975) 綜合寇斯及其它交易成本成本文獻，提出六項影響交易成本的因素；Klein、Crawford和Alchian (1978) 則另提出除了前述六項影響因素之外特殊資產這個因素，其內容說明如下：

¹⁴ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，20頁，詹氏書局，92年9月。

¹⁵ 孫森焱，從經濟觀點論保障財產權的方式—以財產法則與補償法則為中心，法學叢刊第44卷，121-142頁。

¹⁶ 本文所本文所指之效率兼指柏拉圖經濟效率及馬歇爾經濟效率。馬歇爾經濟效率強調制度所造成的淨效果為正值；柏拉圖經濟效率則採制度施行不損及他人之情形下，社會整體福利增加。

1·投機主義：

在契約協商和履行時，一方利用其優勢所帶來的風險，它也是以詐欺的手段達到自利的一種行為，由於存在詐欺便容易產生不信任與懷疑，因此交易過程中監督成本大幅增加。

2·環境不確定性和複雜性：

指未來環境充滿不可預期的變化，由於環境掌握度的降低，討價還價的成本增，這也會導致交易成本增加的原因。

3·少數交易：

市場中特殊性(Idiosyncratic)資訊與資源把持在少數人手中，無法流通以致市場失靈(Market Failure)¹⁷。

4·資訊的不對稱性：

是交易雙方握有的資訊不相同，導致先行動者獲利較多。

5·氣氛：

是指交易雙方處於對立場時，交易便充滿不信任與懷疑氣氛。

6·有限理性：

係指一個行為上的假設，意指人們於認知上的能力是有限的，由於有限理性的存在，使得交易雙方對於未來可能發生的狀況無法全盤掌握，以致交易成本增加。

¹⁷ 吾人的經濟社會中，透過市場的價格機能運作，仍無法經由個人追求自利而達成社會的經濟效率，此現象一般稱之為市場失靈。參照林森田，土地經濟理論與分析，89-90頁，三民書局，85年9月。

7. 特殊資產：

交易雙方在交易過程中至少有一方需要購買資產，而這些資產只有用在原先設計的交易用途上才能實現原先預期的效益，如果原先的交易終止，這些移作他用的價值便大幅下降。¹⁸

三、更正登記之概念

(一) 更正登記之定義

所謂「更正登記」，係指登記有錯誤、遺漏之情事時，由登記機關依法定程序，將錯誤或遺漏之登記，予以更改正確，以回復真正之權利或內容所為之登記。詳言之，已登記之土地(或建物)權利事項，因登記錯誤或遺漏，致與實際權利不符，即因登記事項錯誤未為正確登記或因登記事項遺漏未經登記，為保障利害關係人之權益及加強地籍管理，由登記人員或利害關係人，檢附證明文件，依法定程序，以書面聲請該管上級機關查明核准更正，所為之登記，謂之更正登記。¹⁹

(二) 更正登記之要件

1. 須於登記完畢後

登記機關於接到土地登記之申請案件後，依土地法第七十五

¹⁸ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，33-34 頁，詹氏書局，92 年 9 月。

¹⁹ 曾溪川，論更正登記（一），現代地政 295 期，49 頁，民國 95 年 1 月。

條及土地登記規則第五十五條之規定，應即依法審查，經審查無誤者，除須經公告者外，應即登載於登記簿。依土地法第六十九條規定，因登記錯誤或遺漏辦理更正登記之時機，應於登記完畢後。若登記完畢前，於校對時發現登記有錯誤或遺漏時，自應本於職權予以改正（非更正登記），使登記內容正確無誤。故須於登記完畢後，發現登記有錯誤或遺漏，始依更正登記程序辦理。

2．須有登記錯誤或遺漏之事實

更正登記之重要前提，須有登記錯誤遺漏之事實。若無登記錯誤或遺漏之情事，自無適用土地法第六十九條有關更正登記之規定。所謂「登記錯誤」係指登記之內容與原據以登記之原因證明文件所載之內容不符而言。例如辦理抵押權設定登記，原據以登記之設定契約書（原因證明文件）載明擔保債權金額為「新台幣貳佰壹拾萬元正」，登記人員卻誤登記為「新台幣壹佰貳拾萬元正」。所謂「登記遺漏」係指原據以登記之原因證明文件，有應登記之事項而漏未登記之情形。例如抵押人以五筆土地及一筆建物共同擔保設定抵押權，並載明於抵押權契約書內，登記人員於登簿時，卻僅登記四筆土地及一筆建物，而遺漏一筆土地未登載之

情形而言。²⁰

3·須不妨害原登記之同一性

土地登記完畢後，登記人員或利害關係人發現登記錯誤時，得依土地法第六十九條規定，以書面聲請該管上級機關查明核准後，予以更正。但因為登記錯誤而為之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限。「土地登記完畢後，利害關係人發見登記錯誤時，固得依土地法第六十九條之規定以書面聲請該管上級機關查明核准更正，但此種登記錯誤之更正，應以不妨害原登記之同一性者為限²¹」²²「登記機關發見登記有錯誤時，除於不妨害原登記之同一性之前提下，得依土地法第六十九條規定，以書面聲請該管上級機關核准更正外，依現行法令，縱令發見原登記原因有瑕疵，亦無從依職權自為塗銷登記²²」，因此更正登記無論依職權或依申請，均以不妨害原登記之同一性者為限。所稱原登記之同一性，係指更正後無論權利主體、種類、範圍、標的仍與原登記之原因證明文件所記載者相符而言²³。另最高行政法院九十四年判字第 997 號

²⁰ 土地登記規則第十三條之規定：「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」

²¹ 最高行政法院四十八年判字第 72 號判例。

²² 最高行政法院四十九年判字第 20 號判例。

²³ 更正登記法令補充規定第六點：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」

判決亦指出：「所謂不妨害登記之同一性者，係指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得變更而言。換言之，登記後之標的物、權利種類、權利人及義務人，均不得與登記前相異」。例如應取得甲地誤取得乙地，不得更正(因非同一土地)。應為地上權設定登記，誤為抵押權設定登記，不得更正登記(非同一權利種類)。登記名義人應為某甲，而誤申請登記為某乙，亦不得更正登記(非同一登記主體)。惟權利主體或權利種類或標的物，如確係因登記機關錯誤登記而造成不一致，經查明屬實者，即登記原因證明文件無誤，純係登記機關之誤登所致，則利害關係人聲請更正登記之權利主體或權利種類或標的物與原登記證明文件所載者，即屬一致，則其申請更正登記殊不涉及妨害原全記同一性之問題，亦非屬私權爭執之範圍，此項登記不一致之情形，係因登記人員之疏忽，自仍應准其申辦更正登記。²⁴

4．須經地政機關查明核准

土地法第六十九條規定中：「……非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。……」係因更正登記事關人民產權，自應慎重辦理，故規定應報經上級地政機關查明核准後，始得辦理

²⁴ 曾溪川，論更正登記(一)，現代地政 295 期，51 頁，民國 95 年 1 月。

更正。惟登記機關業務繁雜，若全部登記錯誤或遺漏案件，包括有原案可稽者，均應依上述規定報經上級地政機關查明核准後，始得辦理更正，顯與簡政便民之旨相違背。因此修法前之土地登記規則第一百三十四條第二、三項規定：「前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。」故直轄市及縣（市）政府均訂有授權登記機關逕行辦理更正登記之範圍。另內政部亦於八十一年五月二十二日訂頒「更正登記法令補充規定」（見附錄二），供登記機關據以辦理更正登記。

5．須不影響他人之權益

更正登記係指登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏，向該管登記機關申辦更正所為之登記。土地登記之目的，在於整理地籍、確保私人產權、維護交易安全、因而土地法第 43 條明定登記有絕對效力。惟已登記完畢之土地權利，倘因登記申請人或登記人員之疏忽，致使有錯誤遺漏情事而不准更正，顯與登記應切合真實之旨趣不符，若登記之更正流於浮濫，

亦易滋弊端，影響登記之效力²⁵。因此，更正登記應以不影響他人之權益為限，反之，若所為之更正影響到他人之權益時，不得為更正登記。但更正登記是否以不影響他人之權益時，始可更正，法無明確之規定，惟舊土地法第九十四條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應通知或聲請土地裁判所審查，經審查後，認為於他人權利無損害者，得准其更正」，即舊土地法規定登記錯誤或遺漏之更正，係以對他人權利不發生損害為限，而現行土地法第六十九條則刪除此規定。惟現行法雖未規定，仍應作同樣之解釋，其理由說明²⁶如下：其一為土地法第四十三條所謂登記有絕對效力之規定，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對其實之公信力。故在第三人取得權利前，尚得依土地法第六十九條規定申請更正登記，若已有第三人本於現存錯誤或遺漏登記而為取得權利之新登記後，基於土地登記絕對效力之旨在保護第三人，除非該第三人不發生損害，否則應不許再為更正登記。其二為土地法第六十八條所為因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償之規定，係為保障真正權利之權益而設，於第三人因信賴錯誤遺漏或虛偽之登記而取得新登記，應受土地法之保障時，真正權利人就其所受損害，

²⁵ 溫豐文，土地法，三民書局，172頁，91年9月。

²⁶ 理由說明參照曾溪川，論更正登記（一），現代地政 295期，50頁，民國95年1月。

得請求地政機關賠償。亦即第三人新取得權利後，應受登記絕對效力之保障，除非對該第二人不發生損害，否則不得再為更正登記。至原登記錯誤或遺漏，不得為更正登記，如因此而受有損害，得請求地政機關賠償。²⁷

參、資料分析

一、以財產權觀點分析更正登記

(一) 財產權保障之意涵

財產權為人民之基本權，故必須加以保障之。也就是說，財產權之重點在於財產權保障，而其意旨是保障各個財產所有者所具有之財產價值的法律地位，具有雙重特性，一是保障私有財產權為一種法律制度，另一是將財產權看為一種基本權²⁸。而更正登記係因登記錯誤或遺漏，致使登記結果與實際權利不相符，即因登記事項錯誤未為正確登記或因登記事項遺漏未經登記，故為保障利害關係人之權益及加強地籍管理，得由登記人員或利害關係人，檢附證明文件，依法定程序，以書面聲請該管上級機關查明核准更正，所為之登記。因此，不動產之更正登記亦深具財產權保障之意涵。Calabresi和Melamed(1972)提出三種財產權保障型

²⁷ 更正登記之五大要件係參考自許仁舉，更正登記之理論與實務，土地事務月刊 357 期，90 年 3 月；尤重道，不動產更正登記實務，民國 84 年 7 月。

²⁸ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，67 頁，詹氏書局，92 年 9 月。

態，略敘如下：

1．財產法則(Property Rules)

係指財產權之保障非經所有權人在同意的價格下，他人不得取得其財產權，而財產權之移轉必須出自所有權人自願的情況下行之。該類型之保障政府部門對其干預取少，同時亦不決定財產權的價值，完全由所有權人出自自己的意願決定使用的價值，如果其他團體提出之價格無法符合所有權人所認定的價格，持有該財產權之所有人可以拒絕移轉²⁹。此法則賦予財產權絕對之保障。例如民眾（即利害關係人）發現登記有錯誤或遺漏之情事時主動提出之更正，有類似財產法則之觀念，登記機關於接獲民眾之更正登記申請時，應立即查明是否有錯誤或遺漏之情事。若有錯誤或遺漏之情形發生，則應立即辦理更正登記，以使民眾之財產權能夠得到絕對的保障。

2．義務法則(Liability Rules)

係指在一客觀合理的價格下可以取得其所有權人之財產權，也就是財產權賦予給某人之後，該財產權並非神聖不可侵犯，而是在客觀價格下可以移轉該財產權³⁰。很明顯的，義務法則允許外

²⁹ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，67-68 頁，詹氏書局，92 年 9 月。

³⁰ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，68 頁，詹氏書局，92 年 9 月。

力介入財產權的交易過程，即法律保障財產權，但財產權並非神聖不可侵犯。更正登記中亦有類似義務法則之觀念，例如登記機關所為之逕行更正登記，即在客觀之條件下（於發現登記有錯誤或遺漏之情事時），有利害關係之登記權利人允許外力（登記機關）介入財產權保障之運作過程。

3 · 禁制法則(Inalienability Rules)³¹

財產權即使出自所有權人自願出售或他人自願購買的情況下亦不得移轉。政府部門不但可以決定那些財產權受到禁制法則的限制，並應盡保護的責任，同時該財產權一旦被侵犯時，亦可決定應予補償的範圍。故在法則規範下，政府部門干預程度最大³²。而因地籍測量技術轉換所造成面積之更正登記，因涉及到民眾所有土地面積的更動，對其財產權造成影響，故應由登記機關直接逕為更正，而不應由民眾來提出更正之申請。³³

不同財產權保障型態之賦予意謂著財產權有不同的保障程度，相對的亦有不同的義務程度，所以說財產權保障是相對的不

³¹ 林森田教授稱「禁制法則」為「不能轉讓法則」。林森田，土地經濟理論與分析，267頁，三民書局，85年9月。

³² 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，68頁，詹氏書局，92年9月。

³³ 三種財產權保障型態有人從財產權交易型態觀之，惟更正登記亦隱含著三種財產權保障型態之精神。

是絕對的，有時候還是混合的，端視政府制度之設計。它是建立在人們互動的基礎上，其目的是從互賴且複雜的過程去增進社會福祉³⁴。而更正登記若能制度設計完善，並充分發揮財產權保障之功能，就能達成增進社會福祉之目的。

（二）財產權保障之效果

1．財產權的制度性保障

制度性保障(Institutionelle Garantie)意味基本權不僅是個人權利保障，也包括對公私生活上即存的社會事實，經由各種複雜的法規加以規範，而形成的建制保障，而立法者不能予以侵害者。制度性保障之目的在使財產權之存在與運作成為基本規範，並且成為一種憲法上制度。易言之，制度性保障並非廣泛的保障涉及該制度之每一部份，相反的只保障該制度典型的特徵之部分；更精確的說，保障的是該制度之核心部分，亦即符合公平正義的法制度³⁵。故就制度性保障而言，更正登記不僅對土地建物所有權人之土地建物所有權（即財產權）有所保障，更用制度加以規範，使財產權保障成為一種價值，並符合公平正義之原則。

³⁴ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，67-68 頁，詹氏書局，92 年 9 月。

³⁵ 吳庚，憲法的解釋與適用，120 頁，92 年 4 月。

2 · 財產權的個別保障

個別保障，乃在保護具體存在私有財產價值之物之存續，免受公權力之不法侵害。國家對個人財產之剝奪或限制都必須在憲法所規定之條件下始能為之。財產權的「個別保障」亦可稱之為「法律地位之保障」，亦即一切使個人（財產）權利地位，發生變動後果之公權力，都必須是合法的³⁶。登記後若發現錯誤或遺漏事實所為之更正登記，是以個別保障為其財產權保障之基礎，使得人民之財產權不致受到侵害。

（三）財產權保障之範圍

1 · 財產權的存續保障

財產權保障最首要者，便是存續保障。德國實務見解，乃專指財產現有存續狀態的保障之謂，至於僅止於期待的或可預見的財富並不包括在內³⁷。易言之，存續保障著重維持財產權現有之狀態，避免受到剝奪或侵害。就更正登記而言，亦是對被錯誤或遺漏登記之財產權人（如所有權人、他項權利人等）其現有財產權存續狀態給予保障，使其財產權（如所有權、他項權利等）能夠正確存續著，以避免錯誤之登記狀態持續下去所造成其財產權之

³⁶ 陳新民，憲法基本權利之基本理論（上），304頁，91年7月。

³⁷ 吳庚，憲法的解釋與適用，249頁，92年4月。

侵害。

2·財產權的價值保障

財產權的價值保障是指私有財產所產生的財富價值應予以保障，乃將應受保障的財產權標的，擴張到所有具有經濟上財產價值之權利之謂³⁸。易言之，價值保障非以維持財產權現狀為目的，而是側重財產權價值之保障。財產權的價值保障亦為更正登記之保障範圍，原因為價值是登記結果之表彰。申言之，若錯誤或遺漏之登記結果，會造成不正確之權利，而不正確之權利更會造成不正確之價值，如此會侵害到權利人之財產權，故更正登記亦重視財產權的價值保障。

(四)我國憲法對財產權保障之內容

我國憲法第十五條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」即明定人民之財產權應予以保障之。同法第二十三條規定：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」，及同法第一百四十三條規定：「中華民國領土

³⁸ 李惠宗，憲法要義，251頁，91年7月。

內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。……」均充分顯示憲法對私有財產權保障之決心³⁹。故國家除應消極的避免剝奪或侵害人民之生財手段，更應積極的保障人民日常生活息息相關的各種財產權⁴⁰。財產權保障即乃國家富有依據憲法以財產權做為個人基本權利，確保私有財產不受他人恣意侵害之意義，財產權之保障在憲法架構上具有「確保基本權利人在財產法之範圍內有一自由領域，藉以建立其自我責任之生活」之任務⁴¹。由上述可得知憲法有保障財產權之精神，在此精神下之政府一切作為亦應以保障財產權作為其施政之理念，故地政機關所為之土地登記行為自不例外。而更正登記又是土地登記中之一環，故更正登記之設計理念及其施行均應以保障財產權為其依歸，使得完善的土地登記制度能夠穩定社會制度，並推動國家之進步與發展。

二、以交易成本觀點分析更正登記

(一) 交易成本於更正登記之應用

³⁹ 陳明燦，財產權保障、土地使用限制與損失補償，226 頁，翰蘆圖書出版，民國 90 年 3 月。

⁴⁰ 莊谷中，共有土地分割課徵土地增值稅適法性之探討，35 頁，新學林出版，民國 94 年 7 月。

⁴¹ 葉百修，從財產權保障觀點論公用徵收制度，43 頁，台灣大學法律研究所博士論文，民國 77 年 10 月。

交易成本已經在許多領域被拿來應用，都市學者指出創造都市政策時應該瞭解交易成本所扮演的角色；政治學者建議交易成本在各種土地使用規劃過程中應該扮演重要角色；經濟學者指出映結合土地使用規劃過程，擴大交易成本範疇，有其重要經濟意涵⁴²。而由更正登記觀之，行為主體一方為人民（更正之利害關係人），另一方為登記機關（政府），故其雙方行為亦為交易行為中之一種，其行為所要付出之成本可稱之為交易成本，故交易成本亦可應用於更正登記。

（二）降低交易成本之意涵

對於交易成本之定義，雖然各家學者對其有不同的闡釋，但它都不脫「只要有交易行為就避免不了會有交易成本」的概念。在新古典經濟學的分析中，大都將交易成本假設為零，而忽略它在實際經濟社會中扮演重要的角色。也就是既然沒有交易成本的概念只存在理論中而非存在真實世界裡，因此最佳的策略應該是設法降低交易成本，使資源利用的效率提高，而非消除之⁴³。若交易成本高，更正登記就不易進行、沒有效率，因會產生時間上之成本（如更正時間過長）及金錢上之成本（如錯誤之登記所造成

⁴² 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，32頁，詹氏書局，92年9月。

⁴³ 邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，35頁，詹氏書局，92年9月。

權利價值之損失)。若交易成本過高，則更正登記無法進行，以致侵害財產權人之財產權。因此，以保障財產權之觀點下，登記機關應使更正登記之交易成本降低⁴⁴，以使更正登記能夠順利、有效率的進行。申言之，交易成本之重要觀點為降低交易成本，以使財產權得到保障，故降低交易成本與財產權保障實為一體兩面之相輔相成的關係。

肆、主要發現

以下探討目前實務上所發現更正登記面臨到的問題，並以「降低交易成本及保障財產權」為其檢視之標準：

一、大法官釋字第五九八號解釋於更正登記實務運作上之問題

依 94 年 06 月 03 日大法官釋字第五九八號解釋，土地登記規則第一百三十四條第二項及第三項規定⁴⁵逾越土地法第三十七條第二項之授權並牴觸土地法第六十九條規定⁴⁶，與憲法第二十三條

⁴⁴ 理論上交易成本為零時，交易行為會達到最有效率之狀態，此時更正登記不用付出任何成本。然而就現實世界而言，交易成本無所不在，而且我們不可能將交易成本全部清除，因此就經濟效率及保障財產權而言，我們只能去降低交易成本。

⁴⁵ 原土地登記規則第一百三十四條：
登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之。

前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之。

前項授權登記機關逕行更正之範圍由其上級地政機關定之。

⁴⁶ 原土地法第六十九條條文：
登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。

法律保留及第一百七十三條法律優位原則有違，均應自解釋公佈之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。以下試從不同角度分析探討第五九八號解釋對更正登記之影響：

（一）從憲法角度

大法官釋字第五九八號解釋文中提及土地法第六十九條之規定與我國憲法第十五條⁴⁷及二十三條⁴⁸規定無抵觸，即隱含著人民之財產權不能增加法律所無之限制且應予以保障之理念，也就是有財產權保障之精神。故國家除應消極的避免剝奪或侵害人民之生財手段，更應積極的保障人民日常生活息息相關的各種財產權⁴⁹。財產權保障即乃國家負有依據憲法以財產權做為個人基本權利，確保私有財產不受他人恣意侵害之意義，財產權之保障在憲法架構上具有「確保基本權利人在財產法之範圍內有一自由領域，藉以建立其自我責任之生活」之任務⁵⁰。

另大法官釋字第五九八號解釋文亦提及土地登記規則第一百三十四條第二項規定：「前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機

⁴⁷ 我國憲法第十五條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」

⁴⁸ 我國憲法第二十三條規定：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」

⁴⁹ 莊谷中，共有土地分割課徵土地增值稅適法性之探討，35頁，新學林出版，民國94年7月。

⁵⁰ 葉百修，從財產權保障觀點論公用徵收制度，43頁，台灣大學法律研究所博士論文，民國77年10月。

關得授權登記機關逕行更正之」；同條第三項：「前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之」。此等權限授予之規定，逾越六十四年七月二十四日修正公布之土地法第三十七條第二項之範圍，並抵觸同法第六十九條之規定，與憲法第二十三條法律保留及第一百七十二條法律優位原則有違，均應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。

雖然土地登記規則第一百三十四條第二項及第三項規定逾越土地法第三十七條第二項之授權並抵觸土地法第六十九條規定，與憲法第二十三條法律保留及同法第一百七十三條法律優位原則有違。但由解釋文可以看出更正登記要符合土地法第六十九條規定，也要以憲法第十五條規定對人民之財產權予以保障。故由憲法角度觀之，大法官釋字第五九八號解釋符合憲法之財產權保障精神。

（二）從經濟效率之角度

筆者提出報告題目時，土地法六十九條及土地登記規則第一百三十四條仍未修法，故當時更正登記會產生非常嚴重的問題，因為自大法官釋字第五九八號解釋文公布之日起，至遲於屆滿一年時，土地登記規則第一百三十四條第二、三項規定即失其效力。

也就是說，登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記有錯誤或遺漏之情事發生時，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，登記機關亦不得逕行更正。故冗長的更正登記程序，會增加利害關係人（財產權人）的交易成本。例如於抵押權設定登記時，將權利人之住址或身份證字號或其他因筆誤而誤登或遺漏登記事項而未為登記，且有原案可稽者，此時仍需報經上級機關查明核准更正，勢必影響抵押權人取得貸款之時間⁵¹。此時，冗長的更正登記程序，所增加的交易成本包括增加時間的成本、金錢損失的成本，甚或債務人為一家公司急需一筆資金，若因為更正登記程序無法縮短時間程序，而造成跳票、倒閉之發生，亦會產生社會成本。

因此，大法官釋字第五九八號解釋文雖從憲法角度來看，是有財產權保障之精神。但就講究經濟效率之經濟學角度來看，大法官釋字第五九八號解釋文之公布，不但無法依照憲法第十五條保障人民財產權，反而增加其交易成本，並進而對人民財產權造成侵害，故當時為非常值得探討之課題。如今土地登記規則業已修法完成，其中將第一百三十四條刪除⁵²，另土地法修正後⁵³賦予

⁵¹ 曾溪川，論更正登記，現代地政 296 期，37 頁，民國 95 年 4 月。

⁵² 中華民國 95 年 6 月 19 日內政部內授中辦地字第 0950725073 號令刪除土地登記規則第一百三十四條。

登記機關逕行更正登記之權責，但仍存在一些問題，如將土地登記規則第一百三十四條刪除之理由為依據大法官釋字第五九八號解釋土地登記規則第一百三十四條第二項及第三項規定逾越土地法第三十七條第二項之授權並牴觸土地法第六十九條規定，但土地法第六十九條於修正時，又將土地登記規則第一百三十四條第二項列入其修正內容，似有缺乏修正理由及理論基礎之問題存在。因此本報告以保障財產權及降低成本論述更正登記，希望可以提供修正土地法第六十九條之理由及理論基礎。

二、有些更正並非登記錯誤或遺漏，其由登記機關逕行更正，有母法未明確規範之問題：

實務上常見非因登記錯誤或遺漏而以更正登記案件辦理之類型如下：

(一) 地籍資料改以電腦處理時，因查無統一編號，而暫以編定之流水號登載，嗣後依身分證明文件辦理改正所為之登記。

(二) 地籍資料改以電腦處理時，因查無身分證統一編號之檢查碼，而暫以統一編號中補 0 方式登載，嗣後依身分證明文件辦理

四條。

⁵³ 中華民國 95 年 6 月 14 日總統華總一義字第 09500085191 號令修正公布土地法第六十九條條文：登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

改正所為之登記。

(三) 配合系統規範之轉換，法人統一編號由 10 碼改為 8 碼所為之登記。

(四) 華僑或外國人之統一編號原以編定之流水號登載，嗣後依內政部 89 年 8 月 10 日台(89)內中地字第 8979870 號、93 年 1 月 8 日內授中辦地字第 0930723207 號及同年 1 月 14 日內授中辦地字第 0930723213 號函頒之編定原則辦理改正所為之登記。

(五) 地籍資料改以電腦處理時，部分人工登記簿因未註記出生日期而暫不登載，嗣後依身分證明文件補註所為之登記。

(六) 因資料核發機關嗣後修改(正)其所核發之資料內容，而配合改正地籍資料所為之登記。

這些實務上常見非因登記錯誤或遺漏而以更正登記案件辦理之情形，雖散見於內政部訂頒之更正登記法令補充規定及相關解釋函中，但在其母法即土地法中卻未予以明確規範。依據 95 年 6 月 14 日修正之土地法第六十九條條文規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登

記機關逕行更正之。」因此，更正登記係指登記有錯誤、遺漏之情事時，由登記機關依法定程序，將錯誤或遺漏之登記，予以更改正確，以回復真正之權利或內容所為之登記。而更正登記之前提要件，須有登記錯誤遺漏之事實；若無登記錯誤或遺漏之情事，當無土地法第六十九條規定有關更正登記之適用。而為因應大法官釋字第五九八號解釋，修正土地法第六十九條及刪除土地登記規則第一百三十四條，均在解決登記機關逕行更正之問題，並無對非因登記錯誤或遺漏而以更正登記案件辦理之情形作出修正。因此，實務上常見非因登記錯誤或遺漏而以更正登記案件辦理之情形，雖散見於內政部訂頒之更正登記法令補充規定及相關解釋函中，但在其母法即土地法中卻未予以明確規範。

三、資訊不對稱與資訊不完全的問題：

傳統經濟理論進行經濟活動分析時假設資訊完全並認為獲得資訊無需支付成本，即資訊是免費財貨，然而這些假設顯然是不合實際的，因為資訊不對稱在真實世界中是普遍的現象，這是指交易的一方比另一方知道更多的資訊⁵⁴。而資訊不完全係指缺乏或不完整的資訊，將導致資源所有者或規劃者，對資源使用配置的

⁵⁴ 參考邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，9頁，詹氏書局，92年9月。

決策錯誤⁵⁵。一般民眾因為能夠獲得的資訊不完全，不知道登記案件會有登記錯誤或遺漏之發生而必須更正，且不知道何者可以逕更，何者不可以逕更。如此資訊不對稱之現象將造成民眾之交易成本上升，且政府無法保障人民之財產權。

四、更正登記有時間過長及作業流程繁瑣之問題

就交易成本之理論而言，若交易成本高，更正登記就不易推動進行，因為沒有效率且會產生時間上之成本（如更正時間過長）及金錢上之成本（如錯誤之登記所造成權利價值之損失）。若交易成本過高以致更正登記無法進行，則會侵害財產權人之財產權。因此，以保障財產權之觀點下，登記機關應使更正登記之交易成本降低⁵⁶，以使更正登記能夠順利、有效率的進行。惟目前在更正登記實務上，有許多民眾抱怨更正登記時間過長及作業流程繁瑣，他們簡單的想法是：登記錯誤改一下了就好。他們不知道更正登記需要嚴謹的查證，有一段查核的行政流程。但就便民之角度而言，的確需要縮短更正登記時間及流程，以降低其交易成本，並保障其財產權。

⁵⁵ 林森田，土地經濟理論與分析，104頁，三民書局，85年9月。

⁵⁶ 理論上交易成本為零時，交易行為會達到最有效率之狀態，此時更正登記不用付出任何成本。然而就現實世界而言，交易成本無所不在，而且我們不可能將交易成本全部清除，因此就經濟效率及保障財產權而言，我們只能去降低交易成本。

伍、建議

由於目前更正登記有上述之種種問題產生，故筆者以「降低更正登記之交易成本，達到保障財產權之目的」為原則，建議採用下列六大面向之改善方法來解決問題：

一、在法律方面—成立專案小組來研議修法

邀集專家組成專案小組，進行法律修正之相關研究，以減少更正登記之交易成本，進而保障人民之財產權。所謂的專家包括學者、業界及政府等，而其組成成員必須長期投入地政領域中，對更正登記之問題有深入瞭解，並能提出解決方案者，也才有可信度。

由於實務上常見非因登記錯誤或遺漏而以更正登記案件辦理之情形，散見於內政部訂頒之更正登記法令補充規定及相關解釋函中，但在其母法即土地法中卻未予以明確規範。故建議研擬於母法中增訂非因錯誤或遺漏之更正條款，例如於土地法第六十九條中增列第二項「因登記方式變更或原登記證明文件經該管主管機關更正有案所致之更正，由登記機關逕行更正之。」

二、在制度方面—落實清查登記錯誤遺漏之制度

因資訊不完全及資訊不對稱，大多數民眾無法得知其財產權

有登記錯誤或遺漏之情形，且不知道其權利於移轉、設定、變更時登記案件需要併案辦理更正登記，因此造成其登記之交易成本提高，且不能保障其財產權。目前登記機關有在進行清查登記錯誤及遺漏之工作，但應持續並積極落實清查登記錯誤遺漏制度，以使利害關係人於發現登記錯誤或遺漏前，就能先行辦理更正登記，以降低利害關係人之交易成本及保障其財產權。另外建議研究開發自動發現登記錯誤遺漏電腦系統，以電腦化的科技縮短人工清查的時間，使登記錯誤遺漏能夠盡早更正，以降低更正之時間成本，並進而保障利害關係人之財產權。

三、在時程方面—縮短更正登記之時間及簡化其作業流程

若交易成本高，更正登記就不易進行、沒有效率，因會產生時間上之成本（如更正時間過長）及金錢上之成本（如錯誤之登記所造成權利價值之損失）。若交易成本過高，則更正登記無法進行，以致侵害財產權人之財產權。因此，以保障財產權之觀點下，登記機關應使更正登記之交易成本降低，以使更正登記能夠順利、有效率的進行。故筆者建議就非因登記錯誤或遺漏之更正登記申請案件，可由現行處理時限 4 日縮短為 3 日，以縮短更正登記之時間及簡化其作業流程，提升地政機關之整體服務績效及增加競爭

力。

四、在訓練方面—加強登記人員之訓練

更正登記之前提，須有登記錯誤遺漏之事實。若無登記錯誤或遺漏之情事，自無適用土地法第六十九條有關更正登記之規定。故要使更正登記案件減少，以使財產權人之交易成本降低並保障財產權，究其源頭，是要登記人員（審查人員、登簿人員、校對人員…）於作業時避免疏忽，以減少登記錯誤及遺漏之情形發生。而要登記人員於登記時避免錯誤或遺漏之發生，可從加強登記人員之訓練。建議訓練方面可從下面方式著手：（一）對登記人員進行定期的教育訓練，以增加登記專業知識。（二）透過定期開會由同仁之間經驗交流分享，以使登記之經驗能夠由資深同仁傳承給新進同仁。（三）可以收集歷年更正登記案例編輯成冊以供登記人員訓練及參考。如此可以透過訓練方式，避免專業知識不夠或經驗不足，而造成登記上之錯誤或遺漏之情事發生。

五、在心理方面—強化登記人員心理建設

土地登記所造成之損害賠償，以土地法第六十八條及國家賠

償法觀之，其請求損害賠償經確定登記機關負有賠償責任，如公務員有故意或重大過失情形，負有賠償義務之機關才能對其行使求償權。另外登記人員於執行登記業務而發生損害賠償情事，且賠償義務機關對登記人員之求償額度，亦就登記人員之經濟狀況等因素予以綜合考量。因此，地政機關為防止登記人員之頻繁流動所造成登記錯誤或遺漏之情形常發生，使更正登記案量增加，因而影響到登記業務正常運作，進而使財產權人之交易成本增加及無法保障其財產權，故應加強登記人員之心理建設，消除登記人員對因執行土地登記業務致生損害賠償之恐懼心理。

六、在教育方面—充分對民眾宣導教育

以保障財產權之觀點，向民眾宣導儘速辦理登記，並確實依案附文件書寫，避免登記錯誤情事之發生，以維其財產上之權益。故地政機關可以透過生活化的平面宣導資料發放、機關網站上訂定主題式的宣導、或座談會等方式，加強對民眾宣導教育，以達到使其瞭解申請土地登記應注意之事項及觀念，以減少民眾日後辦理登記案件錯誤或遺漏之發生。

陸、結論

更正登記係因登記錯誤或遺漏，致使登記結果與實際的權利不相

符，即因登記事項錯誤未為正確登記或因登記事項遺漏未經登記，故為保障利害關係人之權益及加強地籍之管理，由登記人員或利害關係人，檢附證明文件，依法定程序，以書面聲請該管上級機關查明核准更正，所為之登記。我國憲法第十五條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」即明定人民之財產權應予以保障之，另不動產之更正登記亦在保障人民財產權之範圍中，即其深具財產權保障之意涵。

但大法官釋字第五九八號解釋文雖從憲法角度來看，是有財產權保障之精神。但就講究經濟效率之經濟學角度來看，大法官釋字第五九八號解釋文之公布，不但無法依照憲法第十五條保障人民財產權，反而增加其交易成本，並進而對人民財產權造成侵害。如今土地登記規則業已修法完成，其中將第一百三十四條刪除，另土地法修正後賦予登記機關逕行更正登記之權責，可以解決大法官釋字第五九八號解釋文對更正登記實務上衝擊之問題，但仍存在一些問題，像是實務上常見非因登記錯誤或遺漏而以更正登記案件辦理之情形，雖散見於內政部訂頒之更正登記法令補充規定及相關解釋函中，但在其母法即土地法中卻未予以明確規範之問題。又如一般民眾因為能夠獲得的資訊不完全，不知道登記案件會有登記錯誤或遺漏之發生而必須更正，且不知道何者可以逕更，何者不可以逕更，如此資訊不對稱之現象將造

成民眾之交易成本上升等等問題。因此筆者建議用下列方法解決改善

目前在實務上更正登記所面臨之問題：

- 一、在法律方面—成立專案小組來研議修法
- 二、在制度方面—落實清查登記錯誤遺漏之制度
- 三、在時程方面—縮短更正登記之時間及簡化其作業流程
- 四、在訓練方面—加強登記人員之訓練
- 五、在心理方面—強化登記人員心理建設
- 六、在教育方面—充分對民眾宣導教育

更正登記是土地登記中之重要一環，其深具財產權保障之精神，故更正登記之設計理念及其施行均應以保障財產權及降低交易成本為依歸，使得完善的土地登記制度能夠穩定社會制度，並推動國家之進步與發展。

參考文獻：(以姓氏筆畫排序)

一、論著

- 1、尤重道，不動產更正登記實務，民國 84 年 7 月。
- 2、吳庚，憲法的解釋與適用，92 年 4 月。
- 3、吳耿東，不動產投資分析，文笙書局，92 年 2 月。
- 4、李惠宗，憲法要義，91 年 7 月。
- 5、林左裕，不動產投資管理，智勝文化，92 年 7 月。
- 6、林森田，土地經濟理論與分析，三民書局，85 年 9 月。
- 7、殷章甫，土地經濟學，五南出版，民國 93 年 5 月。
- 8、陳明燦，國土政策與法律，翰蘆圖書出版，民國 95 年 3 月。
- 9、陳明燦，財產權保障、土地使用限制與損失補償，翰蘆圖書出版，民國 90 年 3 月。
- 10、陳新民，憲法基本權利之基本理論（上），91 年 7 月。
- 11、溫豐文，土地法，三民書局，91 年 9 月、95 年 2 月。
- 12、謝在全，民法物權論，三民書局，93 年 8 月。
- 13、韓乾，都市土地經濟學，五南出版，民國 93 年 8 月。
- 14、邊泰明，土地使用規劃與財產權理論與實務，詹氏書局，92 年 9 月。

二、學位論文

- 1、莊谷中，共有土地分割課徵土地增值稅適法性之探討，新學林出版，民國 94 年 7 月。
- 2、張婉宜，土地登記制度對財產權保障之研究—從新制度經濟學之觀點，國立政治大學地政研究所碩士論文，民國 90 年。
- 3、葉百修，從財產權保障觀點論公用徵收制度，台灣大學法律研究所博士論文，民國 77 年 10 月。

三、期刊論文

- 1、孫森焱，從經濟觀點論保障財產權的方式—以財產法則與補償法則為中心，法學叢刊第 44 卷。
- 2、許仁舉，更正登記之理論與實務，土地事務月刊 357 期，90 年 3 月。
- 3、陳明燦，從法制經濟觀點論述平均地權條例第十一條若干問題—兼論釋字第五七九號解釋，月旦法學 116 期，94 年 1 月。
- 4、曾溪川，論更正登記，現代地政 295、296 期，民國 95 年 1、4 月。
- 5、楊松齡，基本權、財產權與土地徵收，人與地雜誌第 165 期，37 頁，民國 86 年 9 月。

四、網路資源

1、內政部地政司地法規全球資訊網：

<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/index.asp>

2、台北市政府地政處：

<http://www.land.taipei.gov.tw>

3、全國法規資料庫：

<http://law.moj.gov.tw>

附錄一：

大法官會議解釋釋字第 598 號

解釋文：

土地法第六十九條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正」；為執行本條更正登記之意旨，中華民國八十四年七月十二日修正發布，同年九月一日施行之土地登記規則第一百二十二條第一項規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之」；此一規定，符合母法意旨，且對於人民之財產權並未增加法律所無之限制，與憲法第十五條及第二十三條之規定，均無牴觸。

上開土地登記規則第一百二十二條第二項規定：「前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之」；同條第三項：「前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之」；及同規則第二十九條第一項第一款：「依第一百二十二條第二項規定而為更正登記」者，「得由登記機關逕為登記」，無須報經上級機關之核准。此等權限授予之規定，逾越六十四年七月二十四日修正公布之土地法第三十七條第二項之範圍，並牴觸同法第六十九條之規定，與憲法第二十三條法律保留及第一百七十二條法律優位原則有違，均應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。

理由書：土地登記為不動產權利之公示制度，依法具有公信力（土地法第四十三條參照）。主管機關辦理土地總登記並發給書狀之前，應履行嚴謹之實質審查程序，諸如調查地籍、公布登記區及登記期限、接收文件、審查並公告等（土地法第四十八條）；公告期間內如土地權利關係人提出異議，地政主管機關應予調處；異議人如不服調處者，應於規定期間內，訴請司法機關決定權利之歸屬（土地法第五十九條）。為確保登記內容翔實無誤，土地法第六十九條並設有更正登記規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正」；為執行本條更正登記之意旨，內政部依土地法第三十七條第二項授權訂定之土地登記規則（內政部八十四年七月十二日台（八四）內地字第八四七七五〇六號令修正發布，同年七月二十六日台內地字第八四一一一七號令定自八十四年九月一日施行）第一百二十二條第一項規定：「登記人員或利害關係人於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之」（現

行土地登記規則改列為第一百三十四條)。此一更正制度之目的，係為匡正登記之錯誤與遺漏，提高土地登記之正確性，以保障人民財產權。

土地法第六十九條所稱登記錯誤或遺漏，依上開土地登記規則第十四條規定，「係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言」(現行土地登記規則改列為第十三條，並於後段增訂「所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者」等語)。依實務作法，登記錯誤之更正，亦以不妨害原登記之同一性者為限(參照行政院四十八年判字第七二號判例，及內政部八十一年五月二十二日台(八一)內地字第八一七三九五八號函訂頒之更正登記法令補充規定第七點)。是土地法第六十九條之規定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記。亦即使地政機關依法應據登記原因證明文件為翔實正確之登記，並非就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權利歸屬之判斷。上開土地登記規則第一百二十二條第一項係為執行土地法第六十九條之意旨，並有同法第三十七條第二項之依據，且其規範內容亦未對人民財產權增加法律所無之限制，與憲法第十五條財產權之保障及第二十三條之法律保留原則，均無牴觸。

土地法第三十七條第二項雖授權中央地政機關訂定土地登記規則，惟其內容應符合授權意旨，並不得牴觸憲法之規定(憲法第一百七十二條，並參照本院釋字第四〇六號及第二六八號解釋)。依土地法第六十九條規定，登記錯誤或遺漏「非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正」，是已依法指定原登記機關之上級機關為得否更正登記之核准機關，且以經其「查明核准」為法定程序，並無使主管機關得以行政命令授權其他機關行使權限之餘地。上開土地登記規則第一百二十二條第二項：「前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之」；同條第三項：「前項授權登記機關逕行更正之範圍，由其上級地政機關定之」；同規則第二十九條第一項第一款：「依第一百二十二條第二項規定而為更正登記」者，「得由登記機關逕為登記」，無須報經上級機關之核准(現行規則改列為第二十八條第一項第二款後段)，雖有簡化行政程序之便，然已逾越土地法第三十七條第二項之授權範圍，且與同法第六十九條辦理更正登記應力求審慎，並應由上級機關查明核准之意旨不符，與憲法第二十三條法律保留及第一百七十二條法律優位原則有違，均應自本解釋公布之日起，至遲於屆滿一年時，失其效力。

附錄二：

更正登記法令補充規定

◆ 第1點

因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。

◆ 第2點

登記名義人之姓名、住址、國民身分證統一編號或出生年月日等，已經戶政主管機關辦妥更正且有足資證明文件者，登記機關得於該登記名義人申辦登記時，逕為辦理更正登記。

◆ 第3點

公有土地之管理機關有二個以上不同名稱，實際為同一機關者，登記機關得查明逕以法定名稱辦理更正登記。

◆ 第4點

共有土地經法院判決分割，原共有人之一依據法院確定判決單獨申辦共有物分割登記後，原共有土地之其餘部分仍維持原共有狀態者，顯屬錯誤，登記機關查明後，得逕為辦理更正登記，並依土地登記規則第一百條後段規定辦理。

◆ 第5點

法院拍賣土地，經拍定人辦竣移轉登記後，執行法院又囑託更正拍賣權利範圍時，登記機關應依其囑託更正之內容，逕為辦理更正登記。

◆ 第6點

申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。

◆ 第7點

更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。

◆ 第8點

原登記申請書件已銷燬，申辦住所更正登記時，可檢附戶政機關查復土地登記時無該住所或該住所無申請人之文件，及足資認定與登記名義人確係同一人之文件申請辦理。

◆ 第9點

共有土地之持分額漏未登記，部分共有人或其繼承人得依民法第八百十七條第二項規定，

申請登記其應有部分為均等。但申請人須先通知他共有人或其繼承人限期提出反證，逾期未提出反證推翻者，申請人應於登記申請書備註欄切結負責，並憑以申辦更正登記，登記機關於辦理更正登記完畢後應通知其他共有人。

◆ 第 10 點

法院之確認判決不得作為執行名義，故不能據以辦理登記名義人更正登記。

◆ 第 11 點

同一門牌及建號之多層建物分層登記為不同所有者，所有權人檢附戶政機關增編門牌之證明及建物所有權狀辦理更正登記時，登記機關應分層編列建號更正之，如無法增編門牌者，得逕以原門牌為之。

◆ 第 12 點

部分繼承人，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記或因強制執行，由債權人代為申辦繼承登記後，該繼承人中如確有合法拋棄繼承權者，得由利害關係人辦理登記名義人更正登記。